

INFORME LGUM 17/2026, EN EL MARCO DEL PROCEDIMIENTO DE INFORMACIÓN DE OBSTÁCULOS O BARRERAS A LA UNIDAD DE MERCADO DEL ARTÍCULO 28 DE LA LEY 20/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE GARANTÍA DE LA UNIDAD DE MERCADO (28/26018 VUT Canarias)

Ref.: LGUM/28/17/26

1. ANTECEDENTES

Con fecha 17 de junio de 2026, se recibió en la Secretaría para la Unidad de Mercado (SECUM) un escrito presentado por la representación de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (en adelante, ASCAV), mediante el que se ponían en conocimiento determinados obstáculos o barreras a la unidad de mercado en el ámbito de la prestación de servicios de alojamiento turístico en la modalidad de viviendas vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias, al amparo del procedimiento previsto en el artículo 28 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (en adelante, LGUM).

Con fecha 18 de junio de 2026, la SECUM trasladó la información y documentación presentada a la Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía (en adelante, ACREA o la Agencia), en su condición de punto de contacto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a fin de que emitiera, en su caso, las observaciones oportunas conforme a lo dispuesto en el artículo 28.4 de la LGUM.

En su escrito, ASCAV sostiene que diversos ayuntamientos canarios estarían exigiendo, para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional, la obtención o presentación de varios títulos o medios de intervención administrativa ante distintas administraciones, además de la declaración responsable prevista en la normativa turística. En particular, se refiere a la exigencia de comunicaciones previas en materia de actividades clasificadas y a trámites urbanísticos vinculados al uso de los inmuebles.

La asociación considera que tales exigencias incrementarían las cargas administrativas soportadas por los operadores y podrían resultar contrarias a los principios de proporcionalidad y simplificación de cargas, así como a las previsiones relativas a la utilización de un único medio de intervención y a la ventanilla única, recogidas en la LGUM y en la normativa básica reguladora del acceso a las actividades de servicios.

Asimismo, ASCAV señala que determinadas actuaciones administrativas se estarían fundamentando en una interpretación del preámbulo de la Ley 6/2025, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, según la cual, además de la declaración responsable turística, resultarían exigibles otros títulos habilitantes para el ejercicio de la actividad. Como ejemplo de esta práctica, aporta documentación relativa a una resolución del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en la que se exige la presentación de una comunicación previa de actividad clasificada y se hace referencia a la necesidad de otros títulos habilitantes vinculados al uso urbanístico de los inmuebles.

Asimismo, adjunta un informe jurídico, de mayo de 2026, elaborado por la Catedrática de Derecho Administrativo D.^a Blanca Lozano Cutanda. El informe analiza las cuestiones planteadas por ASCAV en relación con la Ley 6/2025, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas de Canarias, y con la práctica administrativa municipal relativa a las viviendas vacacionales. Fundamentalmente, dicho informe se centra en la exigencia, junto a la declaración responsable turística, de una comunicación previa de actividad clasificada ante el ayuntamiento competente, así como, en determinados supuestos, de otros títulos vinculados al uso urbanístico de los inmuebles. Según el informe, la acumulación de estos requisitos



		09/07/2026	
		PÁG. 1/15	



carecería de suficiente respaldo normativo, sería incompatible con la legislación básica estatal sobre procedimiento administrativo y unidad de mercado, y podría vulnerar los principios de necesidad, proporcionalidad, simplificación administrativa, ventanilla única y confianza legítima. También cuestiona que el preámbulo de la Ley 6/2025 pueda servir de fundamento para imponer títulos adicionales a quienes ya venían desarrollando la actividad. Asimismo, el documento analiza distintos supuestos relativos a viviendas que habían presentado declaración responsable antes de la entrada en vigor de la Ley 6/2025 y recoge resoluciones municipales posteriores que mantienen la exigencia de comunicación previa de actividad clasificada o dejan sin efecto declaraciones o comunicaciones por motivos relacionados, entre otros, con la compatibilidad urbanística.

Con fecha 8 de julio de 2026, la SECUM trasladó a este Punto de Contacto el informe elaborado por la Dirección General de Ordenación, Formación y Promoción Turística del Gobierno de Canarias en relación con las cuestiones planteadas en la solicitud.

2. CONTEXTO NORMATIVO SECTORIAL

Atendiendo a la materia sobre la que versa el presente procedimiento de información, se expone a continuación, sin ánimo exhaustivo, el marco normativo de referencia que resulta relevante para el análisis desde la perspectiva de la unidad de mercado.

2.1. Normativa europea

En primer lugar, debe tomarse en consideración la [Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior](#), en cuanto establece el marco jurídico aplicable a los regímenes de intervención administrativa que inciden sobre el acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

En particular, el artículo 9 de la Directiva dispone que los Estados miembros solo podrán supeditar el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio a un régimen de autorización cuando dicho régimen no sea discriminatorio, esté justificado por una razón imperiosa de interés general y el objetivo perseguido no pueda alcanzarse mediante una medida menos restrictiva, en concreto porque un control a posteriori resultaría demasiado tardío para ser eficaz.

Asimismo, el artículo 10 exige que los regímenes de autorización se basen en criterios que delimiten la facultad de apreciación de las autoridades competentes, evitando su ejercicio arbitrario. Tales criterios deberán ser no discriminatorios, estar justificados por una razón imperiosa de interés general, ser proporcionados, claros e inequívocos, objetivos, transparentes, accesibles y hechos públicos con antelación.

Por su parte, el artículo 13 establece que los procedimientos y trámites de autorización deberán ser claros, darse a conocer con antelación y ser adecuados para garantizar un trato objetivo e imparcial. Además, no deberán tener carácter disuasorio ni complicar o retrasar indebidamente la prestación del servicio, y sus costes deberán ser razonables y proporcionados.

Desde la perspectiva de la simplificación administrativa, resulta igualmente relevante el artículo 6 de la Directiva, que regula la ventanilla única. Conforme a dicho precepto, los Estados miembros deben garantizar que los prestadores puedan realizar a través de ventanillas únicas todos los procedimientos y trámites necesarios para acceder a sus actividades de servicios y ejercerlas, incluidas declaraciones, notificaciones, solicitudes de autorización e inscripciones en registros, listas oficiales o bases de datos. La creación de estas ventanillas únicas no altera, sin embargo, el reparto interno de funciones o competencias entre las autoridades competentes.

También debe tenerse en cuenta el [Reglamento \(UE\) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de](#)

		09/07/2026	
		PÁG. 2/15	



[alojamientos de corta duración](#), que tiene por finalidad armonizar determinados aspectos relativos a la recogida y al intercambio de datos entre plataformas digitales y administraciones públicas, con el objetivo de mejorar la transparencia y el control del sector, sin perjuicio de los requisitos que puedan imponer las normas nacionales, regionales o locales compatibles con el Derecho de la Unión.

El artículo 2 delimita su ámbito de aplicación, que comprende tanto a los prestadores de plataformas en línea de alquiler de corta duración que operen en la Unión como a los anfitriones que prestan dichos servicios. Por su parte, el artículo 3 incorpora conceptos relevantes para su aplicación, entre ellos los de unidad, anfitrión, servicio de alquiler de alojamientos de corta duración, número de registro, régimen de autorización y autoridad competente.

En relación con los procedimientos de registro, el artículo 4 establece que los procedimientos que se implanten a escala nacional, regional o local deberán ajustarse a lo previsto en el Reglamento. En particular, deberán basarse en declaraciones de los anfitriones, poder realizarse en línea y, cuando sea posible, de forma gratuita o con un coste razonable y proporcionado, permitiendo la expedición automática e inmediata de un número de registro para cada unidad, previa presentación de la información exigida.

El artículo 5 concreta la información mínima que debe facilitar el anfitrión en el marco del procedimiento de registro, incluyendo, entre otros extremos, el tipo de unidad, su destino y, en su caso, la sujeción a un régimen de autorización conforme al Derecho nacional.

Finalmente, el artículo 6 prevé la posibilidad de que las autoridades competentes verifiquen, con posterioridad, la declaración presentada y la documentación justificativa, configurando un sistema basado en la declaración y el control ex post, sin perjuicio de los regímenes de autorización que puedan resultar exigibles conforme a la normativa sectorial aplicable y siempre con respeto al Derecho de la Unión.

2.2. Normativa estatal

En el ámbito estatal, debe tenerse en cuenta la [Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio](#), que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2006/123/CE.

En particular, su artículo 3.10 define el régimen de autorización como cualquier sistema previsto en el ordenamiento jurídico que contenga el procedimiento, los requisitos y las autorizaciones necesarios para el acceso o ejercicio de una actividad de servicios.

El artículo 5 establece que la normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o de su ejercicio no podrá imponer un régimen de autorización salvo excepcionalmente, cuando concurran las condiciones de no discriminación, necesidad y proporcionalidad. En concreto, la autorización solo podrá justificarse cuando resulte necesaria para proteger una razón imperiosa de interés general y no existan medidas menos restrictivas, como la comunicación o la declaración responsable, que permitan alcanzar el mismo resultado.

Por su parte, el artículo 7 regula las limitaciones temporales y territoriales de los medios de intervención. Con carácter general, la realización de una comunicación o declaración responsable, o el otorgamiento de una autorización, permite acceder a una actividad de servicios y ejercerla por tiempo indefinido y en todo el territorio español, salvo excepciones justificadas por razones imperiosas de interés general o expresamente previstas en la norma.

El artículo 9 impide que las Administraciones públicas exijan requisitos, controles previos o garantías equivalentes o comparables, por su finalidad, a aquellos a los que ya esté sometido el prestador en España o en otro Estado miembro. Además, exige que todos los requisitos que condicionen el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio sean no discriminatorios, estén justificados por una razón imperiosa de

		09/07/2026	
		PÁG. 3/15	



interés general, sean proporcionados, claros, objetivos, transparentes, accesibles y hechos públicos con antelación.

Finalmente, el artículo 18 regula la ventanilla única, estableciendo que los prestadores de servicios podrán acceder electrónicamente y a distancia a la información y a la realización de los trámites necesarios para el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio, incluidas declaraciones, notificaciones, solicitudes de autorización e inscripciones en registros. Esta previsión se conecta directamente con las exigencias de simplificación administrativa, interoperabilidad y reducción de cargas para los operadores económicos.

Ha de considerarse, asimismo, la [Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado](#). En particular, sus artículos 5, 7, 9 y 17 constituyen el marco de referencia para valorar la adecuación de los medios de intervención administrativa sobre actividades económicas.

Asimismo, debe citarse la [Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas](#), en especial su artículo 69, que regula la declaración responsable y la comunicación previa. Conforme a este precepto, la declaración responsable permite al interesado manifestar que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo inherente al ejercicio de la actividad.

El mismo precepto establece que las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán el reconocimiento o ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de las Administraciones públicas. Además, dispone que los requisitos a los que se refiere la declaración responsable deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa, y que únicamente será exigible una declaración responsable o una comunicación para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible exigir ambas acumulativamente.

También resulta relevante el artículo 28 de la Ley 39/2015, en cuanto limita la exigencia a los interesados de documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración, lo que conecta con los principios de simplificación administrativa, interoperabilidad y reducción de cargas.

Finalmente, el artículo 129 recoge los principios de buena regulación que deben observarse en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria. Entre ellos, resultan particularmente relevantes los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica y eficiencia. En virtud de estos principios, toda intervención normativa que incida en el acceso o ejercicio de actividades económicas debe estar justificada por una razón de interés general, contener la regulación imprescindible para atender la necesidad identificada, resultar coherente con el resto del ordenamiento jurídico y evitar trámites u obligaciones innecesarias o accesorias.

Junto a lo anterior, debe mencionarse la [Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local](#), que atribuye a los municipios competencias propias en materia de urbanismo, en los términos previstos por la legislación estatal y autonómica, incluyendo el planeamiento, la gestión, la ejecución y la disciplina urbanística, así como la conservación y rehabilitación de la edificación. No obstante, sus artículos 84 y 84 bis establecen criterios relevantes sobre los medios de intervención local. En particular, el artículo 84 bis dispone, con carácter general, que el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo, sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas.

Por otro lado, el Texto Refundido de la [Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015](#), reconoce la función social del suelo vinculado al uso residencial, en relación con la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Esta regulación es relevante, en la medida en que determinadas restricciones a las viviendas de uso turístico pueden justificarse en objetivos

		09/07/2026	
		PÁG. 4/15	



vinculados a la protección del uso residencial y del entorno urbano, siempre que se respeten los principios de necesidad y proporcionalidad.

La [Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos](#), excluye de su ámbito de aplicación, en su artículo 5.e), la cesión temporal de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada, comercializada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando dicha actividad esté sometida a un régimen específico derivado de la normativa sectorial turística. Esta exclusión evidencia la existencia de un régimen jurídico diferenciado para las viviendas de uso turístico respecto del arrendamiento de vivienda habitual.

En conexión con lo anterior, la [Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal](#), en su artículo 17.12, prevé que las comunidades de propietarios puedan aprobar, limitar, condicionar o prohibir el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico mediante acuerdo adoptado por mayoría cualificada, así como establecer cuotas especiales o incrementos en la participación de gastos comunes, dentro de los límites legalmente previstos y sin efectos retroactivos. Esta previsión constituye un mecanismo específico de intervención en el ámbito de la convivencia vecinal.

Finalmente, en desarrollo del Reglamento (UE) 2024/1028, debe mencionarse el [Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración](#). Esta norma regula el procedimiento de inscripción y obtención del número de registro para estos servicios, configurándolo sobre la base de la declaración del titular y de los requisitos establecidos por el Derecho de la Unión, sin perjuicio de las autorizaciones que, en su caso, puedan resultar exigibles conforme a la normativa sectorial aplicable.

2.3. Normativa autonómica

En el plano competencial, el artículo 148.1.3.^a de la Constitución española permite a las comunidades autónomas asumir competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Asimismo, el artículo 148.1.18.^a prevé la asunción de competencias en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

En el caso de Canarias, el Estatuto de Autonomía, aprobado por [Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre](#), atribuye a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de turismo. En particular, su artículo 129 incluye dentro de dicha competencia la planificación turística, la ordenación del sector, la regulación de empresas, actividades y establecimientos turísticos, la protección del espacio y de los recursos turísticos, así como la regulación del régimen de inspección y sanción.

Asimismo, el Estatuto reconoce la participación de cabildos insulares y municipios en el ejercicio de funciones vinculadas al turismo. En concreto, el artículo 70.2 prevé que los cabildos insulares ejerzan funciones ejecutivas de carácter insular, en el marco y dentro de los límites de la legislación aplicable, entre otras materias, en turismo. Por su parte, el artículo 75 contempla que los municipios puedan ejercer competencias en materia turística cuando les sean transferidas o delegadas conforme a la legislación aplicable.

En cuanto a la normativa sectorial autonómica, cabe destacar el [Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias](#).

Este reglamento define las viviendas vacacionales como aquellas que, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en la norma, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio (artículo 2.a).

		09/07/2026	
		PÁG. 5/15	



Asimismo, quedan sujetas a este reglamento las viviendas ubicadas en Canarias que, edificadas conforme a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación, cuenten con las preceptivas licencias y autorizaciones exigibles (artículo 3.1).

En cuanto a su régimen jurídico, las viviendas vacacionales deben cumplir las prescripciones contenidas en la normativa de ordenación territorial de Canarias, en el propio reglamento y en el resto de las normas sectoriales que resulten aplicables, especialmente en materia de seguridad, salubridad, urbanismo, condiciones técnicas, habitabilidad, accesibilidad y actividades clasificadas (artículo 4).

El Decreto 113/2015 configura la declaración responsable ante el cabildo insular correspondiente como medio de intervención para el inicio de la actividad. En particular, exige que, con carácter previo al inicio de la explotación, los titulares de la vivienda o las personas físicas o jurídicas a las que se haya encomendado su explotación formalicen una declaración responsable en la que manifiesten el cumplimiento de los requisitos previstos en el reglamento, que disponen de la documentación acreditativa correspondiente y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el desarrollo de la actividad. Una vez presentada la declaración responsable, el cabildo insular debe inscribir de oficio la actividad en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias (artículo 13.1 y 13.3).

La declaración responsable debe contener, como mínimo, la información prevista en el anexo 2 y acompañarse de las declaraciones responsables incluidas en el anexo 3 (artículo 13.2). Entre otros extremos, el anexo 2 exige declarar que los estatutos de la comunidad de propietarios no contienen prohibición expresa que impida destinar la vivienda a la actividad de vivienda vacacional y que la vivienda no se encuentra en zona turística, urbanización turística o urbanización mixta residencial turística, conforme a las definiciones establecidas en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (anexo 2, apartado IV, puntos 2 y 3).

Por su parte, el anexo 3 prevé que, junto con la declaración responsable de inicio de la actividad, se aporte la declaración de ocupación de inmuebles o instalaciones prevista en la normativa urbanística aplicable o, en su caso, la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, así como, cuando proceda, la declaración responsable relativa a la existencia de prohibición estatutaria para la colocación de placas identificativas de vivienda vacacional en el exterior o zonas comunes (anexo 3, apartados A y B).

Este reglamento define las viviendas vacacionales como aquellas viviendas que, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en la norma, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.

El Decreto 113/2015 somete las viviendas vacacionales al cumplimiento de la normativa urbanística, turística y sectorial aplicable, especialmente en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y actividades clasificadas. Asimismo, configura la declaración responsable ante el cabildo insular correspondiente como medio de intervención para el inicio de la actividad, debiendo esta contener la información mínima prevista en la norma y acompañarse, en su caso, de las declaraciones y documentos indicados en sus anexos.

En particular, el artículo 13 prevé que, con carácter previo al inicio de la actividad, los titulares o explotadores deberán formalizar una declaración responsable dirigida al cabildo insular correspondiente, manifestando el cumplimiento de los requisitos previstos en el reglamento, la disposición de la documentación acreditativa y el compromiso de mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad. Una vez presentada la declaración responsable, el cabildo insular procederá a inscribir de oficio la actividad en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Adicionalmente, resulta de aplicación la [Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas](#). En su preámbulo se recoge:

		09/07/2026	
		PÁG. 6/15	



“Tal y como se ha expuesto previamente, con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, se han sucedido diversos pronunciamientos en diferentes instancias judiciales que obligan a un expreso pronunciamiento de esta ley sobre cuál ha de ser el régimen de intervención respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas, el cual ha de girar sobre la presencia de razones imperiosas de interés general y la concurrencia de los principios de necesidad y proporcionalidad, al igual que se han ido produciendo profundas modificaciones en el marco normativo regulador de dicho uso en todo el ámbito internacional, en el de la Unión Europea y en las diferentes comunidades autónomas. El punto de partida es la actual exigencia de una declaración responsable por parte de la normativa turística, de una comunicación previa por parte de la legislación en materia de actividades clasificadas y de una comunicación previa para el cambio de uso de los edificios y las instalaciones por la legislación urbanística”.

El artículo 1.2 de la Ley 6/2025 identifica como finalidades de la norma, entre otras, establecer una ordenación urbanística, territorial, ambiental, social, cultural y turística del uso turístico de viviendas acorde con el principio de desarrollo sostenible; contribuir a garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles; proteger el medio ambiente; o el fomento y la garantía de la convivencia social [...].”.

El artículo 3.3 dispone que la calificación de una parcela o finca para uso residencial no habilita por sí sola el uso en ninguna modalidad de alojamiento turístico, sin perjuicio de que el planeamiento urbanístico pueda permitir dicho uso como admisible de acuerdo con la legislación urbanística, territorial y turística. En consecuencia, el uso turístico o vacacional de la vivienda solo será admisible y compatible con el uso residencial o de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico mediante la correspondiente ordenación pormenorizada.

El artículo 4 de la Ley 6/2025 atribuye al planeamiento urbanístico un papel central en la habilitación del uso turístico de viviendas. Con carácter general, exige reservar al menos el 90 % de la edificabilidad residencial, o de las viviendas existentes o previstas, a uso residencial exclusivo y excluyente del uso turístico de hospedaje. Para las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro se permite, excepcionalmente, una reserva mínima inferior, del 80 %.

Asimismo, prevé que la habilitación del uso turístico de viviendas pueda llevarse a cabo por el ayuntamiento correspondiente, respetando dichos porcentajes, incluso mediante instrumentos complementarios de ordenación urbanística, incluidas las ordenanzas provisionales previstas en la legislación canaria del suelo.

Por otro lado, el artículo 6 de la Ley 6/2025 aborda el uso turístico de viviendas desde la perspectiva de las actividades clasificadas. En su apartado primero, establece que el uso turístico de hospedaje en viviendas, como modalidad de establecimiento turístico de alojamiento, debe cumplir la normativa turística y el resto de las normas sectoriales aplicables, especialmente en materia de seguridad, salubridad, urbanismo, técnica edificatoria, habitabilidad, accesibilidad y actividades clasificadas.

No obstante, el apartado segundo prevé expresamente que dicho uso queda exento de los instrumentos de intervención previa regulados en la Ley 7/2011, de actividades clasificadas, y en su normativa de desarrollo, al hallarse sujeto a un régimen de declaración responsable en cuyo procedimiento se inserta un control igual o superior al previsto en dicha normativa.

El artículo 7 regula el régimen de intervención administrativa respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas:

“1. Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas, los titulares de estas o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario o propietaria haya encomendado su explotación deberán presentar declaración responsable ante los cabildos insulares conforme a lo dispuesto en la [Ley 39/2015, de 1 de octubre](#), del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o norma que la sustituya, quienes realizarán la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

		09/07/2026	
		PÁG. 7/15	



2. La presentación de una declaración responsable implicará automáticamente la extinción de la declaración responsable que pudiera encontrarse vigente sobre la misma vivienda siempre que la suscriba la misma persona, salvo en los supuestos regulados en esta ley relativos a su renovación.

[...] 4. La declaración responsable deberá incluir la manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en la presente ley y sus reglamentos, así como del resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y, en general, la de actividades clasificadas, y que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad.

Además de ello, y sin perjuicio de lo que con arreglo a la normativa de la Unión Europea pudiera resultar exigible, el contenido mínimo de la declaración responsable será el siguiente:

[...] d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que restrinja el destino al uso propio o de familia de su titular y, de haberlo estado, que se encuentra descalificada, indicando en este caso desde qué fecha, ni que tampoco está sometida a alguna limitación por formar parte o estar destinado el inmueble sobre el que se asienta a establecimiento turístico, en los términos previstos en la [Ley 2/2013, de 29 de mayo](#), de renovación y modernización turística de Canarias, o norma que la sustituya.

e) Manifestación de que la vivienda resulta compatible para la utilización como vivienda de uso turístico, de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.

[...] g) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida o limitada la actividad de vivienda de uso turístico de hospedaje de acuerdo con el título constitutivo, estatutos o acuerdos de la comunidad de propietarios y propietarias.

[...] 5. Los cabildos insulares tendrán permanentemente publicado y actualizado el modelo de declaración responsable, fácilmente accesible a las personas interesadas por medios electrónicos.

6. El tratamiento de los datos se ajustará a lo dispuesto en el [Reglamento \(UE\) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024](#), sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el [Reglamento \(UE\) 2018/1724](#), aplicable a partir del 20 de mayo de 2026, o normativa que lo sustituya, y normativa de desarrollo y concordante.

7. La declaración responsable aludida en el número 1 del presente artículo deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos, sin perjuicio de aquellos otros documentos exigibles en virtud de la reglamentación presente o futura:

a) Memoria de la actividad turística a desarrollar, suscrita por personal competente, que incluya también una descripción gráfica de la actuación, con planos del estado actual en plantas, alzado y secciones, y los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan), acompañada de fotografías de fachada e interior que permitan una correcta identificación de la vivienda.

La memoria deberá acreditar el cumplimiento de toda la normativa exigible para el uso turístico en el momento de la presentación de la declaración responsable: de edificación, turística, urbanística, territorial, de actividades clasificadas y demás normativa sectorial que corresponda según el supuesto de que se trate, especialmente las de seguridad, salubridad, técnicas, habitabilidad y accesibilidad.

b) Para la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal se requerirá certificación o documento acreditativo de la junta de propietarios y propietarias que acredite que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios y propietarias o algún acuerdo de esta, oponible a terceros, determine la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la [Ley 49/1960, de 21 de julio](#), de Propiedad Horizontal.

		09/07/2026	
		PÁG. 8/15	



c) Cédula urbanística acreditativa de la expresa habilitación por el planeamiento urbanístico del uso turístico de hospedaje respecto de la vivienda de que se trate, sin perjuicio de lo dispuesto en la [Ley 14/2019, de 25 de abril](#), de Ordenación Territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, cuya normativa prevalecerá en caso de conflicto.

El artículo 9 dispone lo siguiente sobre la declaración responsable y el cambio de uso:

“1. La notificación por el cabildo de la inscripción en el Registro General Turístico al ayuntamiento implicará tener por realizada la comunicación previa relativa al cambio de uso urbanístico de la vivienda, de residencial a turístico, prevista en la legislación urbanística, y para la persona interesada conlleva la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones de declaración de la modificación del uso de la vivienda a los efectos previstos en el [texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo](#), o normativa que lo sustituya.

2. Corresponderá al ayuntamiento la comunicación a las compañías suministradoras de servicios públicos con las que tenga vinculación la comunicación del cambio de uso, con el fin de una correcta aplicación de las tarifas correspondientes al mismo, así como la aplicación de las tasas que correspondan al uso turístico que ha sustituido al uso residencial”.

Igualmente conviene citar la limitación temporal de la declaración responsable establecida en el artículo 10. Según su apartado 1, “La declaración responsable habilita para el ejercicio de la actividad por el plazo de cinco años desde la presentación de la declaración responsable ante la administración turística y de diez años si la actividad se ejerce en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y en los municipios de reto demográfico, y así deberá hacerse constar en la correspondiente inscripción”.

Por su parte, el artículo 9 contempla la relación entre la declaración responsable turística y el cambio de uso urbanístico, al disponer que la notificación por el cabildo de la inscripción en el Registro General Turístico al ayuntamiento implicará tener por realizada la comunicación previa relativa al cambio de uso urbanístico de la vivienda, de residencial a turístico, prevista en la legislación urbanística. Esta regulación resulta de interés desde la perspectiva de la simplificación de cargas y de la coordinación interadministrativa, al articular una conexión entre la actuación del cabildo insular y la del ayuntamiento correspondiente.

Por último, el artículo 10 limita temporalmente los efectos habilitantes de la declaración responsable, estableciendo que esta habilita para el ejercicio de la actividad por un plazo de cinco años desde su presentación ante la administración turística, o de diez años si la actividad se ejerce en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma y en los municipios de reto demográfico, debiendo hacerse constar dicha circunstancia en la correspondiente inscripción.

Debe mencionarse, además, la [Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias](#), que regula los instrumentos de intervención administrativa aplicables a las actividades clasificadas, sin perjuicio de la previsión específica contenida en la Ley 6/2025 respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas.

2.4. Normativa local

Finalmente, en el ámbito local deberán considerarse las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, planes generales de ordenación, ordenanzas municipales y demás normativa local aplicable en cada municipio o cabildo insular afectado.

En particular, dichas previsiones podrán resultar relevantes para valorar la compatibilidad urbanística del uso turístico de viviendas, la eventual exigencia de títulos o comunicaciones urbanísticas y la articulación de los controles municipales con el régimen de declaración responsable previsto en la normativa autonómica.

		09/07/2026	
		PÁG. 9/15	



3. ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN DESDE LA ÓPTICA DE UNIDAD DE MERCADO

Con carácter preliminar, procede señalar que el presente informe se circunscribe al análisis de las cuestiones planteadas por la entidad informante en relación con la posible exigencia, por determinadas administraciones de la Comunidad Autónoma de Canarias, de distintos medios de intervención administrativa para el inicio o la continuidad de la actividad de viviendas de uso turístico.

En particular, la entidad informante alude a trámites que, según manifiesta, podrían condicionar, demorar o impedir el acceso o ejercicio de dicha actividad, tales como la declaración responsable turística, la comunicación previa en materia de actividades clasificadas y, en determinados supuestos, títulos o comunicaciones vinculadas a la compatibilidad urbanística o al cambio de uso. La reclamación aportada identifica estos elementos como manifestaciones de una posible acumulación de controles administrativos sobre una misma actividad económica.

El análisis que se efectúa a continuación no comporta un pronunciamiento sobre la conformidad o disconformidad con la LGUM de actuaciones administrativas concretas adoptadas por las distintas administraciones locales, extremo que requeriría un examen individualizado de la normativa aplicable, del planeamiento urbanístico y de las ordenanzas municipales correspondientes, así como de los formularios, criterios de aplicación, práctica administrativa seguida y, en su caso, de la justificación o motivación específica de cada medida de intervención.

Sin perjuicio de lo anterior, sí procede formular determinadas consideraciones generales desde la perspectiva de los principios de garantía de la unidad de mercado.

La LGUM¹ tiene por objeto establecer las disposiciones necesarias para hacer efectivo el principio de unidad de mercado en el territorio nacional. Dicho principio se fundamenta en la libre circulación y establecimiento de los operadores económicos, en la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y en la igualdad de las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica, sin que ninguna autoridad pueda obstaculizarla de forma directa o indirecta.

El artículo 2 de la LGUM define su ámbito de aplicación, incluyendo el acceso y el ejercicio de actividades económicas en condiciones de mercado, resultando aplicable a todos los actos y disposiciones de las Administraciones públicas que incidan en dicho acceso o ejercicio. A estos efectos, el Anexo de la Ley delimita el concepto de «actividad económica» como toda actividad empresarial o profesional desarrollada por cuenta propia con finalidad productiva, distributiva o de prestación de servicios, quedando excluidas las vinculadas al ejercicio de potestades públicas o a relaciones laborales por cuenta ajena.

La prestación de servicios de alojamiento turístico, incluida la desarrollada a través de viviendas vacacionales, constituye una actividad económica en los términos de la LGUM y queda comprendida en su ámbito de aplicación.

Tanto este Punto de Contacto como la SECUM y la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), han tenido ocasión de pronunciarse en distintos expedientes relacionados con la regulación de los servicios de alojamiento turístico² y, en particular, con las viviendas de uso turístico (VUT), destacando de

¹ Modificada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas.

² Sobre esta materia concreta cabría citar los expedientes de la SECUM:

[26-0211 HOSTELERÍA – Alojamientos Turísticos Segovia.](#)

[26-0194 HOSTELERÍA – Alojamientos Turísticos Alboraya.](#)

[26-0193 HOSTELERÍA – Alojamientos Turísticos Madrid.](#)

[28-0361 TURISMO – VUT Sevilla](#)

[28-0301 HOSTELERÍA – Vivienda de uso turístico, Cataluña.](#)

		09/07/2026	
		PÁG. 10/15	



forma reiterada que las medidas restrictivas del acceso o ejercicio de esta actividad deben respetar los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación, y encontrarse debidamente motivadas en la concurrencia de una razón imperiosa de interés general y ser proporcionadas, de conformidad con las disposiciones de la LGUM.

En este sentido, el artículo 9 de la LGUM impone a todas las Administraciones públicas la observancia de los principios de no discriminación, cooperación y confianza mutua, necesidad y proporcionalidad, simplificación de cargas y transparencia en el ejercicio de sus competencias. En particular, el apartado 2 de dicho precepto extiende la aplicación de estos principios, entre otros supuestos, a las disposiciones de carácter general que regulen o incidan en una actividad económica, a las autorizaciones, licencias y requisitos exigidos para el ejercicio de actividades económicas, y a los actos administrativos y procedimientos dictados en aplicación de tales disposiciones.

Por su parte, el artículo 5 de la LGUM³ exige que los límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio o la exigencia de requisitos para el desarrollo de una actividad habrán de estar motivados en la necesaria salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11⁴ de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (en adelante, Ley 17/2009). Además, debe existir un nexo causal y una coherencia efectiva entre las medidas adoptadas y las razones que justifican su exigencia, y dichas medidas han de ser proporcionadas, de modo que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica afectada.

De este modo, cualquier actuación administrativa que condicione o limite el acceso o ejercicio de la actividad de vivienda vacacional debe examinarse a la luz de los principios de la LGUM, incluso cuando se adopte formalmente en ejercicio de competencias urbanísticas, territoriales, turísticas, ambientales, de vivienda o de actividades clasificadas. La existencia de títulos competenciales sectoriales no excluye la aplicación de los principios de unidad de mercado cuando la medida incide sobre una actividad económica.

Una de las cuestiones centrales planteadas en el presente procedimiento es la eventual concurrencia de distintos medios de intervención administrativa sobre una misma actividad económica.

28-0137 HOSTELERÍA – Alojamientos Turísticos Bilbao.

Sobre estos mismos asuntos se pueden consultar también otros informes de la [SECUM](#), así como los informes de la [CNMC](#) y de la [ACREA](#), en su caso.

³“Artículo 5. Principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes.

1. Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio, o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá guardar relación con la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser proporcionado de modo tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.

3. La necesidad y proporcionalidad de los límites o requisitos relacionados con el acceso y el ejercicio de las profesiones reguladas se evaluará de conformidad con el Real Decreto 472/2021, de 29 de junio, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2018/958, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de junio de 2018, relativa al test de proporcionalidad antes de adoptar nuevas regulaciones de profesiones”.

⁴“Artículo 3.11. «Razón imperiosa de interés general»: razón definida e interpretada por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural”.

		09/07/2026	
		PÁG. 11/15	



El artículo 17 de la LGUM regula los medios de intervención administrativa que pueden establecerse sobre el acceso a una actividad económica y su ejercicio, determinando los supuestos en los que cabe exigir una autorización, una declaración responsable o una comunicación.

El precepto responde a una lógica de graduación de la intensidad de la intervención administrativa. Así, la autorización constituye el medio más restrictivo, en la medida en que condiciona el acceso o ejercicio de la actividad a un pronunciamiento previo de la Administración. La declaración responsable permite el inicio de la actividad desde su presentación, sin perjuicio de las facultades posteriores de comprobación, control e inspección. Por su parte, la comunicación constituye el instrumento de menor intensidad, al limitarse a poner en conocimiento de la Administración determinados datos relativos al inicio o ejercicio de la actividad.

En todo caso, el artículo 17.4 de la LGUM dispone que, una vez aplicado el principio de necesidad y proporcionalidad, las autoridades competentes deberán elegir un único medio de intervención — autorización, declaración responsable o comunicación—. Esta previsión resulta relevante cuando se plantea la posible superposición de instrumentos de intervención que recaen sobre una misma actividad económica.

Adicionalmente, el artículo 7 de la LGUM impone a las autoridades competentes el deber de evitar duplicidades y reducir las cargas administrativas al mínimo indispensable.

En conexión lo anterior, debe tomarse en consideración la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en particular su artículo 69, que regula la declaración responsable y la comunicación. Conforme a este precepto, mediante la declaración responsable la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida y que se compromete a mantener el cumplimiento de dichas obligaciones durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

El citado precepto prevé que las declaraciones responsables y las comunicaciones permiten el reconocimiento o ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección atribuidas a las Administraciones públicas. Asimismo, exige que los requisitos a los que se refiera la declaración responsable estén recogidos de forma expresa, clara y precisa en la normativa correspondiente.

Por otra parte, el artículo 69.6 de la Ley 39/2015 dispone que únicamente podrá exigirse una declaración responsable o una comunicación para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible exigir ambas acumulativamente. Esta previsión debe ponerse en conexión con el artículo 17.4 de la LGUM, en cuanto ambos preceptos responden a la exigencia de evitar la superposición de medios de intervención administrativa sobre una misma actividad económica.

También debe citarse el artículo 28 de la Ley 39/2015, en cuanto limita la exigencia a las personas interesadas de documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración, salvo oposición expresa o cuando la normativa aplicable exija la aportación del documento original. Esta previsión conecta con los principios de simplificación de cargas, interoperabilidad y reducción de duplicidades documentales.

A su vez, el artículo 129 de la Ley 39/2015 recoge los principios de buena regulación que deben observarse en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, entre ellos los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica y eficiencia. En virtud de estos principios, toda intervención normativa que incida en el acceso o ejercicio de actividades económicas debe estar justificada por una razón de interés

		09/07/2026	
		PÁG. 12/15	



general, contener la regulación imprescindible para atender la necesidad identificada, resultar coherente con el resto del ordenamiento jurídico y evitar obligaciones innecesarias o accesorias.

En el caso objeto de análisis, la entidad informante sostiene que determinados ayuntamientos estarían exigiendo, además de la declaración responsable prevista en la normativa turística, otros instrumentos de intervención administrativa para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional, en particular comunicaciones previas en materia de actividades clasificadas y, en determinados supuestos, títulos o comunicaciones vinculadas al cambio de uso urbanístico. Según la reclamación, dicha práctica supondría la exigencia de varios títulos administrativos habilitantes ante distintas administraciones para el inicio o continuidad de una misma actividad.

En este sentido, el informe jurídico aportado por ASCAV incide precisamente en la necesidad de evitar que la concurrencia de competencias turísticas, urbanísticas y de actividades clasificadas derive en una acumulación de medios de intervención sobre una misma actividad económica. Sin perjuicio de que no corresponde a este Punto de Contacto pronunciarse sobre todas las consideraciones contenidas en dicho informe, cabe considerar que las principales cuestiones planteadas ponen el foco en la posible duplicidad de controles, la exigencia de trámites equivalentes y la necesidad de preservar algunos principios de buena regulación recogidos en la LGUM, entre ellos, los de necesidad, proporcionalidad y simplificación de cargas.

La Dirección General de Ordenación, Formación y Promoción Turística del Gobierno de Canarias ha precisado, en el informe incorporado al expediente, que el régimen vigente ya no es el previsto en el Decreto 113/2015, sino el establecido por la Ley 6/2025. Según manifiesta dicha autoridad, esta norma configura un nuevo modelo de declaración responsable que integra el cumplimiento de la normativa turística, urbanística, técnica, de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y de actividades clasificadas, así como la documentación acreditativa correspondiente.

En conexión con ello, la citada autoridad canaria sostiene que la Ley 6/2025 pretende articular un único mecanismo de intervención administrativa, incorporando en la declaración responsable los requisitos y documentos sectoriales necesarios, sin perjuicio de las potestades de comprobación, inspección, sanción y control de las administraciones competentes.

Desde la perspectiva de la LGUM, esta opción puede resultar adecuada si la declaración responsable opera efectivamente como mecanismo único e integrado de intervención, permite iniciar la actividad desde su presentación y canaliza los controles municipales o sectoriales mediante mecanismos de cooperación interadministrativa y comprobación posterior.

Ahora bien, dicho diseño regulatorio no debería traducirse, en la práctica, en la exigencia de nuevos procedimientos autónomos o equivalentes ante ayuntamientos u otras administraciones para verificar extremos ya incluidos en la declaración responsable o en la documentación que deba acompañarla.

La cuestión, por tanto, no reside en que pueda exigirse el cumplimiento de la normativa urbanística, de actividades clasificadas, de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad u otros requisitos sectoriales aplicables, sino en que tales exigencias se articulen de forma coordinada, proporcionada y compatible con el régimen de intervención previsto para el inicio o ejercicio de la actividad.

La concurrencia de distintas competencias administrativas sobre una misma realidad económica no impide, por sí sola, la existencia de controles sectoriales diferenciados. No obstante, tales controles deben responder a finalidades específicas, contar con cobertura normativa suficiente y resultar necesarios y proporcionados. Por el contrario, los medios de intervención equivalentes o redundantes pueden plantear problemas desde la óptica de la LGUM, especialmente cuando recaen sobre el mismo inmueble, operador y actividad, y persiguen comprobar extremos sustancialmente coincidentes.

		09/07/2026	
		PÁG. 13/15	



En relación con la documentación exigida, los requisitos asociados a una declaración responsable deben estar previstos de forma expresa, clara y precisa. Asimismo, debe evitarse la solicitud reiterada de documentos que ya obren en poder de la Administración o que puedan obtenerse mediante mecanismos de interoperabilidad o cooperación administrativa.

En el caso de la Ley 6/2025, la exigencia de memoria de actividad, documentación gráfica, geolocalización, fotografías, documentación relativa a la propiedad horizontal y cédula urbanística puede responder a finalidades legítimas. No obstante, su aplicación debe ser proporcionada, no redundante y coordinada con las competencias de las distintas administraciones. En particular, debería evitarse que la documentación ya aportada con la declaración responsable deba reproducirse posteriormente ante otras administraciones para acreditar extremos sustancialmente coincidentes. Del mismo modo, los formularios, instrucciones y criterios de gestión deberían estar publicados y actualizados, de forma que los operadores conozcan con antelación los requisitos exigibles.

Con respecto a las referencias al eventual título o comunicación vinculada al cambio de uso urbanístico, procede señalar que dicha cuestión aparece conectada en el expediente con la posible exigencia acumulada de varios medios de intervención sobre la misma actividad. Su valoración exigiría atender, en cada caso, a la normativa urbanística aplicable, al planeamiento municipal y a la concreta actuación administrativa de que se trate, sin perjuicio de que, desde la perspectiva de la LGUM, cualquier exigencia que condicione el acceso o ejercicio de la actividad económica debe resultar necesaria, proporcionada y coordinada con el resto de controles sectoriales aplicables.

Por otra parte, la autoridad turística canaria invoca diversos pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Canarias para sostener que, bajo el régimen anterior, la actividad de vivienda vacacional no quedaba exenta de los instrumentos de intervención en materia de actividades clasificadas. No corresponde a este Punto de Contacto revisar el alcance de tales pronunciamientos. No obstante, la existencia de competencias sectoriales o de títulos habilitantes diferenciados no excluye la necesidad de valorar, desde la perspectiva de la LGUM, si su concurrencia resulta necesaria, proporcionada y suficientemente coordinada.

Asimismo, cuando la aplicación de nuevos requisitos o medios de intervención afecte a operadores que ya venían ejerciendo la actividad, deberá garantizarse su adecuación a los principios de la LGUM, sin perjuicio de las potestades de comprobación, inspección, sanción y restablecimiento de la legalidad que correspondan a las administraciones competentes.

En definitiva, la protección de intereses generales como la ordenación urbanística, la seguridad, la salubridad, la protección de las personas usuarias o el acceso a la vivienda puede justificar la exigencia de requisitos o controles sobre las viviendas de uso turístico. No obstante, en la medida en que tales medidas incidan sobre el acceso o ejercicio de una actividad económica, deberán estar motivadas en una razón imperiosa de interés general, resultar necesarias y proporcionadas, aplicarse de forma no discriminatoria y articularse de manera coordinada entre las administraciones competentes, evitando duplicidades o medios de intervención equivalentes que puedan producir efectos similares a una intervención previa no justificada.

4. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo expuesto, este Punto de Contacto formula las siguientes consideraciones:

- La actividad de alojamiento turístico mediante viviendas vacacionales queda comprendida en el ámbito de aplicación de la LGUM. Por tanto, los requisitos, trámites o controles que condicionen su acceso o ejercicio deben respetar los principios consagrados en dicha norma.

		09/07/2026	
		PÁG. 14/15	



- Los objetivos invocados en este ámbito —compatibilidad urbanística, actividades clasificadas, seguridad, salubridad, accesibilidad, protección de las personas usuarias, convivencia vecinal o acceso a la vivienda— pueden constituir razones imperiosas de interés general. No obstante, su invocación debe ir acompañada de una justificación suficiente de la necesidad y proporcionalidad de la medida concreta.
- Según la autoridad turística canaria, la Ley 6/2025 configura un régimen de declaración responsable que integra el cumplimiento de requisitos turísticos, urbanísticos, técnicos, de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad, actividades clasificadas y propiedad horizontal, sin perjuicio de las potestades de comprobación, inspección, sanción y control de las administraciones competentes. Dicho modelo puede resultar adecuado si la declaración responsable opera efectivamente como mecanismo único e integrado de intervención, permite el inicio de la actividad desde su presentación y canaliza los controles municipales o sectoriales mediante fórmulas de cooperación interadministrativa y comprobación posterior.
- Por el contrario, podrían plantearse dudas si, en la práctica, junto a la declaración responsable, se exigieran procedimientos autónomos, sucesivos o equivalentes ante ayuntamientos u otras administraciones para verificar extremos ya incluidos en aquella o en la documentación que deba acompañarla, especialmente cuando tales actuaciones puedan demorar, condicionar o impedir el inicio o la continuidad de la actividad.
- En relación con los eventuales títulos o comunicaciones vinculados a la compatibilidad urbanística o al cambio de uso, su procedencia deberá valorarse atendiendo, en cada caso, a la normativa urbanística aplicable, al planeamiento municipal y a la concreta actuación administrativa de que se trate. En todo caso, cuando tales exigencias incidan sobre el acceso o ejercicio de la actividad económica, deberán resultar necesarias, proporcionadas y suficientemente coordinadas con el resto de controles sectoriales aplicables.
- En consecuencia, sería conveniente que las administraciones competentes aseguren una aplicación coordinada del régimen de intervención previsto, de forma que los distintos controles sectoriales no den lugar a duplicidades, actuaciones equivalentes o medios de intervención que puedan producir efectos similares a una intervención previa no justificada sobre el mismo operador, inmueble y actividad.

Es todo cuanto esta Agencia, en su condición de punto de contacto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la unidad de mercado, tiene a bien informar y someter a la consideración de esa Secretaría para la Unidad de Mercado.

En Sevilla, a la fecha de la firma digital
PUNTO DE CONTACTO PARA LA UNIDAD DE MERCADO EN ANDALUCÍA
AGENCIA DE LA COMPETENCIA Y DE LA REGULACIÓN ECONÓMICA DE
ANDALUCÍA

		09/07/2026	
		PÁG. 15/15	